

## Anwesen mit Zugang zur Donau



**Objektnummer: 960/69440**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3323 Neustadtl an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 215,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,26
<b>Kaufpreis:</b>	210.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Herbert Schnettgen**

s REAL - Amstetten  
Hauptplatz 31  
3300 Amstetten

T +43 (0)5 0100 - 25483













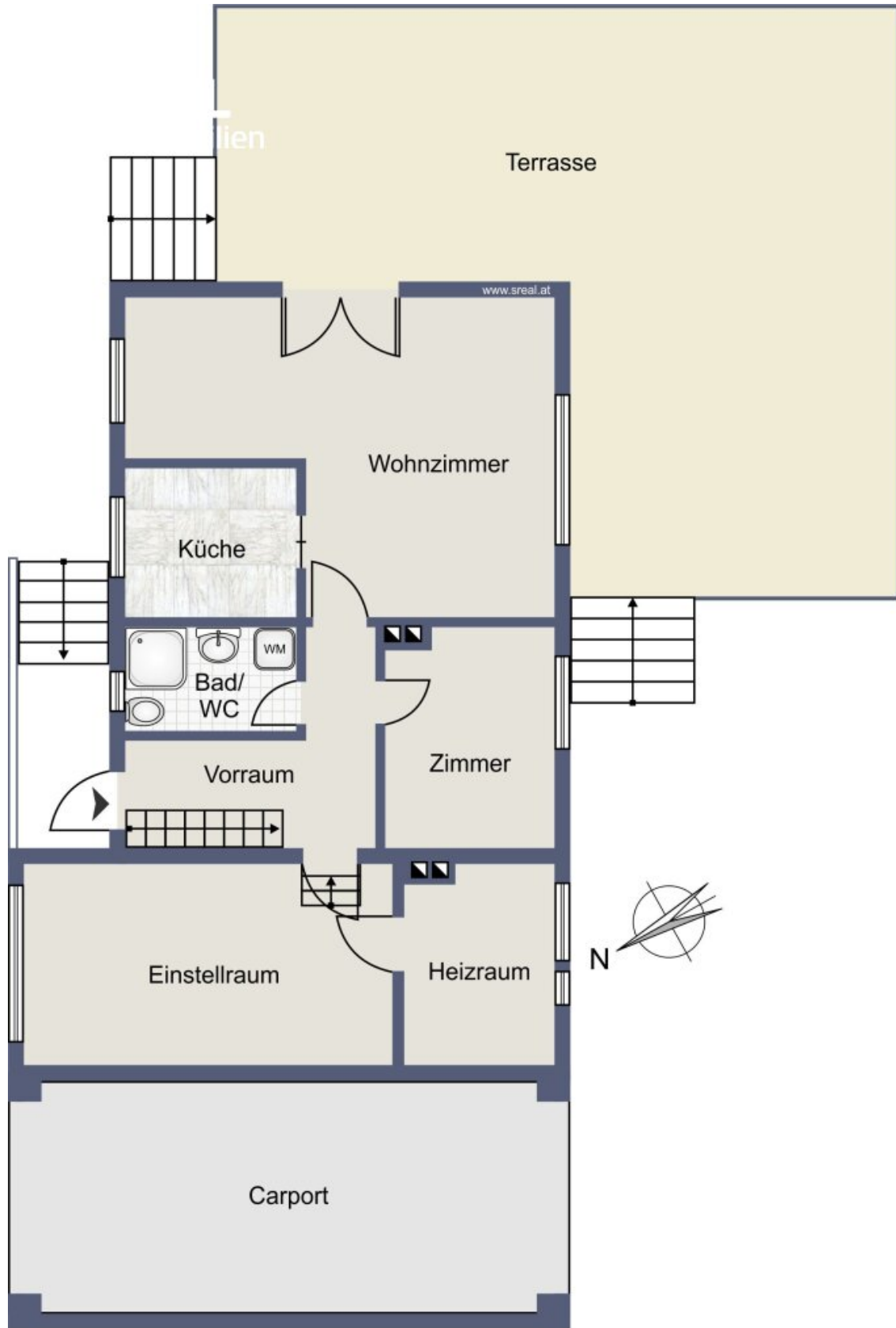




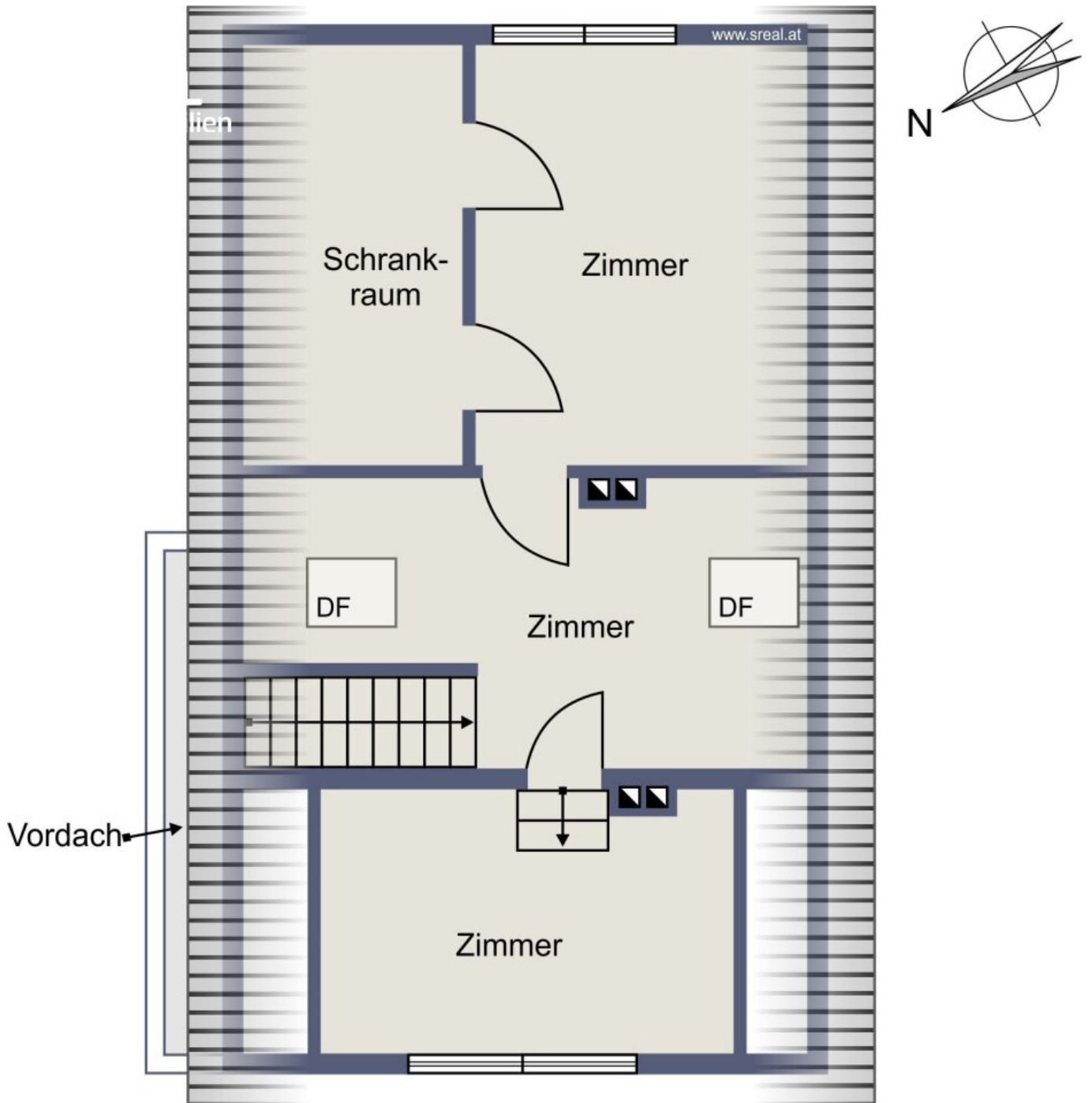




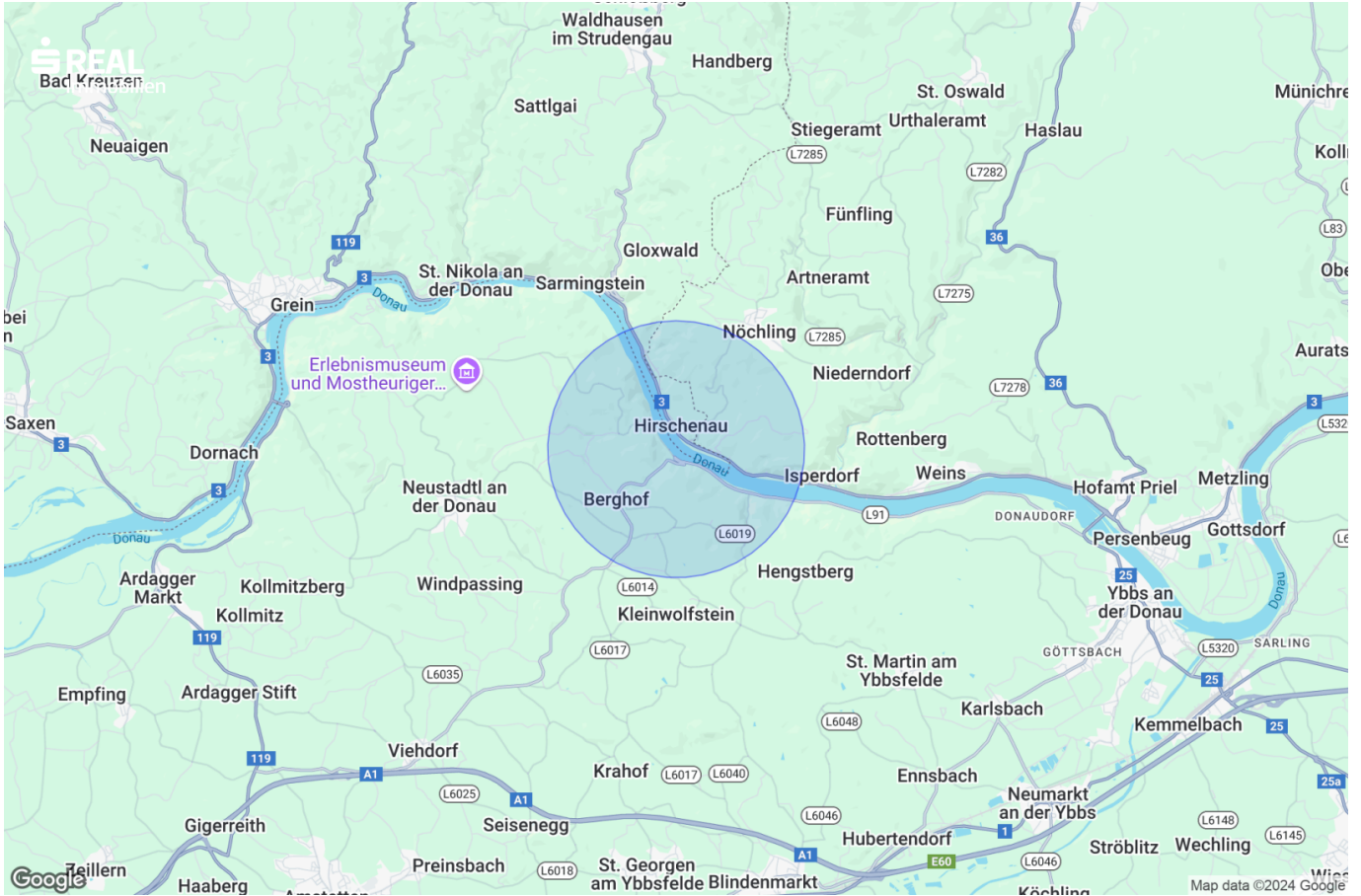




Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

Das nette Wohnhaus liegt im Strudengau, ein landschaftlich wirklich herrlicher Donauabschnitt zwischen Ardagger und Ybbs/Donau. Durch diese tolle Lage können Sie vor allem Ruhe und Erholung genießen und natürlich auch Ihren Hauptwohnsitz dorthin verlegen.

Das Haus wurde 1967 in Massivbauweise errichtet. Die Fenster wurden bereits erneuert und beinhalten auch Außenrollläden. Beheizt wird das Haus durch eine Zentralheizung mit festen Brennstoffen.

Aktuell teilt sich das kleine, aber feine Wohnhaus wie folgt auf:

EG: Vorraum mit Flur, Badezimmer mit Dusche + WC, Küche, Wohnbereich und großer Esstisch mit Eckbank, 1 Zimmer, Stiege ins DG, Garage, Heizraum

DG: zweites Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eines davon mit begehbarem Schrankraum

Im Außenbereich gibt es eine vom Wohnzimmer aus begehbare Terrasse, ein Carport, ein eigenes Nebengebäude, einen sehr schönen, großen, ebenen Garten, sowie im rückwärtigen Bereich noch einen Waldanteil.

Sämtliche Anschlüsse (Strom, Wasser, Kanal) sind vorhanden. Ein Glasfaserkabel für ein schnelles Internet wurde erst vor Kurzem bereits auf das Grundstück verlegt. Ebenfalls vorhanden ist Satelliten-TV.

Aktuell gibt es einen Pachtvertrag für den **direkten Zugang von 21 lfm Donaulände**, wodurch dieses Liegenschaftsangebot natürlich für **Bootsliebhaber**, Fischer, sowie generell Wassersportler sehr interessant sein könnte. Radfahren und Wandern entlang des Donauradwegs und in der Umgebung sind weitere Aktivitäten, die Sie hier genießen können.

LAGE: Ein Nahversorger, der Kindergarten und die Volksschule sowie der Gemeindefarmer sind in nur ca. 7 Autominuten (Neustadt/Donau) erreichbar. Entfernung Ybbs an der Donau ca. 11 Autominuten und Amstetten ca. 14 Autominuten

Finanzierung: Unsere Spezialisten für Wohnbaufinanzierungen von der Sparkasse Amstetten bieten Ihnen ein maßgeschneidertes Angebot für den Erwerb Ihres neuen Eigenheimes. Gerne stellen wir den Kontakt zum jeweiligen Ansprechpartner her.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer



nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten (Name, Postanschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse) bearbeiten können.

Falls wir Sie neugierig gemacht haben, kontaktieren Sie uns.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m

Apotheke <8.500m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

Post <3.500m

Polizei <9.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.